



64/726/0/ Skigard, Gamle Skurdalsvegen 273, Geilo -

Dispensasjonsbehandling: reguleringsbestemmelse som ikke tillater skigard.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra pkt. 5.5 som forbyr oppsetting av gjerde, for oppføring av skigard på om lag 35 meter på gbnr. 64/726.

Kommunen har vurdert at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. I den skjønnsmessige vurderingen har kommunen vektlagt at slike forbud må oppheves gjennom planendring. Ved å innvilge enkeltvise dispensasjoner kan det legges til rette for flere utilsiktede virkninger både innenfor gjeldende planområde og i kommunen ellers. De mer personlige ønskene hos tiltakshaver veier mindre enn de mer allmenne hensynene som ligger bak et forbud mot oppføring av gjerde.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Gamle Skurdalsvegen 273 situasjonskart gjerde 2025-07-03
- 2 Bekreftelse Hareide 2025-06-14

- 3 Søknad dispensasjon 2025-07-18
- 4 64/726/0/0 Skigard. Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt

Saksopplysninger

Administrasjonen ble kjent med at det var oppført skigard på eiendom med gbnr. 64/726.

Etter gjeldende reguleringsplan er oppføring av blant annet skigard forbudt.

Administrasjonen sendte følgelig ut forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt den 12.06.25 (se vedlagt brev). I forbindelse med forhåndsvarselet ble det orientert om mulighetene for godkjenning i ettertid, der avvik fra plan betinger gitt dispensasjon fra aktuell bestemmelse.

Kim Dahlen v/Dahlen oppmåling har, på vegne av tiltakshaver, søkt om dispensasjon. Søkers argumentasjon er følgende:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelse:

- §5.5 Gjerder, flaggstenger, portaler, lysmaster, parabolantennar. Det tillates ikke å sette opp gjerder, flaggstenger, lysmaster eller portaler innenfor byggeområdet

Det søkes om dispensasjon for oppført skigard på ca 35 m som vist på vedlagt situasjonskart.

Vurdering av fordelene opp mot ulempen ved å gi dispensasjon jf pbl § 19-2

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene som ligger bak bestemmelse om at gjerder ikke er tillatt er som oftest for å unngå at eiendommer blir avstengt for dyr og mennesker og for at gjerder ikke skal ta opp for mye av sikt, lys og utsikt.

Omsøkt skigard er plassert på eiendommen med minste avstand til nabo på 2 meter. Skigarden er ikke lukket og er kun en frittstående skjerming. Eier av eiendommen 64/728, Karl Henrik Hareide har i epost 14.06.2025 bekreftet at skigarden er satt opp i samforstand med han. Skigarden hindrer innsyn mellom eiendommene og er til felles nytte.

Skigarden vil ikke være til hinder for dyr og mennesker siden den ikke lukker igjen området og det er god plass til å ferdes gjennom området på begge sider av skigarden. Eiendommen ligger innerst i blindvei og skigarden vil heller ikke være til hinder for siktlinjer for kjøretøy. Skigarden tar heller ingen utsikt fra naboer og kan ikke anses å være til sjenanse på noen måter.

Det bør også nevnes at en skigard er en gjerdetype som har lang tradisjon i Norge og er laget av materialer som gir et svært naturlig og dempet utseende i motsetning til andre typer gjerder.

Tiltaket vil ikke være til hinder for natur- og fritidsinteresser og hensynet i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Tiltaket er nabovarslet og det er ingen merknader fra naboer.

Det vurderes derfor at hensynet bak bestemmelsene i dette tiltaket ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsene i §5.5.

Saken er ikke sendt på høring da regionale og statlige interesser ikke anses berørt.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er «Revidering av reguleringsplan for Jeglumtoppen-Kikut (vedtatt 05.05.2011)». Pkt. 5.5 har følgende ordlyd:

§5.5 Gjerder, flaggstenger, portaler, lysmaster, parabolantenner

Det tillates ikke å sette opp gjerder, flaggstenger, lysmaster eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke plasseres over mønehøyde.

Oppføring av skigard, som faller inn under «sette opp gjerde», er klart i strid med pkt. 5.5.

Miljøkonsekvenser

Se under vurdering

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente

Vurdering

Administrasjonen understreker at ved behandlingen av en søknad om tillatelse til tiltak som allerede er utført (ulovlig), skal saken behandles som om tiltaket ikke er oppført. Situasjonen skal verken innebære noen strengere eller mildere behandling ved den påfølgende dispensasjons- og/eller byggesaksbehandlingen.

Kommunen kan bare gi dispensasjon dersom hensynene bak gjeldende plan, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta, og de formål og hensyn plan- og bygningsloven fastsetter.

Vurderingen av om vilkårene er oppfylt for å kunne gi dispensasjon etter § 19-2 er rettsanvendelsesskjønn. Avhengig av sakens faktum, må det vurderes konkret om vilkårene er oppfylt i den enkelte sak. Dersom vilkårene er oppfylt kan kommunen gi dispensasjon, men det er ingen som har krav på det.

Tilsidesette formålet med bestemmelsen

Generelt vil formålet med et forbud mot gjerder innenfor et byggeområde kunne ivareta flere interesser, og vil kunne være et slags kompromiss av arealbrukskonflikter på grunn av brukere med ulike interesser i et område. Administrasjonen har ikke klart å finne noen konkret begrunnelse i plandokumentene for hvorfor det ikke er tillatt å sette opp gjerder i området. I hvilken grad formålet for eksempel har vært knyttet til landskap og utforming, herunder å sikre et åpent område uten innslag av «privatisering» gjennom gjerder, eller om det har hatt som formål å ivareta trafiksikkerhet o.l., eller om det i hovedsak har vært for å verne om naturområder med særlige beiteinteresser eller ulemper for ferdsele til vilt – eller om det er noe helt annet - er noe uklart etter plandokumentene.

Uavhengig av dette, vurderer administrasjonen at oppsetting av et gjerde på ca. 35 meter, innenfor et planområde som uttrykkelig forbyr dette, vil være en tilsidesettelse av formålet med bestemmelsen. Spørsmålet blir om tilsidesettelsen er vesentlig.

En vesentlig tilsidesettelse innebærer at ikke enhver tilsidesettelse er omfattet, men at denne må være av en viss art og ha et visst kvalifisert preg.

Administrasjonen har gjort en intern avklaring med landbruksfaglig rådgiver som viser til at det i dette området stort sett er Geilo Hestesenter AS som driver landbruk på vestsiden av Geilo, driftssenter på Kirkevoll, og så leier flere andre eiendommer med dyrka jord. Større sauehold som for eksempel Lauvrud har sperregjerde som hindrer sau fra å komme til dette området/vest for rv. 7. Det er samtidig sauehold fra Ål med beiterett vest for Kikut/Hakkeset, så det kan komme noe «streifsau» dit både om sommer og tidlig høst. Landbruksfaglig rådgiver (som ikke var ansatt her da planen ble vedtatt) antar at forbudet har hatt tre hovedformål: 1. estetikk., 2. friluftsliv (ihht. friluftsloven og plan og bygningsloven) og 3. beitebruk (både sau og vilt i område skal ikke kunne sette seg fast, skade seg eller dø, slik at det er et forbud fremfor f.eks. krav om sauesikkert gjerde). Videre er det lite beite i området, men det er i utgangspunktet et ønske om å bevare siste rest av beitebruk for å opprettholde næring og hindre gjengroing – som er en problemstilling her.

Søker viser til at den omsøkte skigarden er plassert med minst 2 meters avstand til nærmeste nabo og er kun en frittstående skjerming. Naboeiendommen har samtykket til og bekreftet at skigarden er satt opp i samforstand med han, slik at skigarden først og fremst verner om innsyn mellom disse eiendommene og er til felles nytte. Søker hevder at skigarden ikke er til hinder for dyr eller mennesker da den ikke er lukket, og med god plass til ferdsel hele året på begge sider av skigarden. Søker viser til at eiendommen ligger innerst i en blindvei der skigard heller ikke er til hinder for fri sikt for vei/avkjøring, og tar heller ingen utsikt fra naboer eller er til særlig sjenanse. Søker fremhever at skigard er en tradisjonell gjerdetype som med sine materialer gir et svært naturlig og dempet utseende. Det vises ellers til at skigarden ikke vurderes til å være til hinder for verken natur- eller friluftsinnteresser, der hensynet i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Administrasjonen viser til at bestemmelsen isolert sett er så klar som den kan få blitt, slik at planens intensjon slik sett kan anføres å være klar, og at enhver oppføring av gjerder i

planområdet kan sies å vesentlig tilsidesette den klare ordlyden. Til sammenligning kunne betegnelsen «gjerde inn» vært benyttet, dersom intensjonen var at det skulle åpnes opp for skigarder slik som omsøkte dispensasjon er. Det er heller ikke angitt særskilte unntak i forbindelse med for eksempel sikring av bratt terreng eller andre forhold. Både inngjerding av hyttetomter og stykkvise gjerder kan likevel øke faren for trange passasjer, hvor beitedyr fanges og oppstues, i et område for fritidsboliger. Sett i lys av naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 er dette uheldige forhold som tilsier at tillatelse til gjerder i hovedsak bør gjøres i en større plan-sammenheng, fremfor ved innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner, ettersom at den samlede påvirkningen med tanke på for eksempel gjengroing eller nåværende/fremtidige beitedyr eller vilt i området, vanskelig kan avklares ved en enkelt dispensasjonsbehandling. Administrasjonen vurderer utover dette at tiltaket ikke berører naturmangfoldet slik at prinsippene i §§ 8-12 ikke trengs ytterligere vurderinger.

Administrasjonen viser til at ved en nærmere gjennomgang av de faktiske forholdene i saken, så er det ikke klart hva planens intensjon med forbudet er. Administrasjonen mener det ikke er tvilsomt at det opparbeidelse av gjerde i planområdet er en tilsidesettelse. Administrasjonen kan imidlertid ikke se, etter en helhetlig vurdering, at denne er vesentlig. Administrasjonen kan heller ikke se at hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser tilsidesettes. Vilåret er dermed oppfylt.

Fordeler og ulemper

Det er primært samfunnsmessige fordeler som er relevante. De rent personlige fordelene vil normalt ikke kunne tillegges vekt.

Administrasjonen kan ikke se at en innvilgelse vil innebære særlige, konkrete ulemper, utover den mer generelle ulempen en fravikelse fra en klar planbestemmelse i seg selv innebærer (som kan undergrave planens intensjon). Det er en ulempe for beiteinteresser og vilt dersom det skapes trange passasjer mellom eiendommer og bygg, slik en skigard kan bidra til. I denne saken er det samtidig opplyst om at skigarden skal verne mot innsyn mellom de to naboeiendommene. Administrasjonen vurderer at passasjene mellom bygningene og tomtene begrenses av den omsøkte skigarden, men viser samtidig til at eksisterende uthus på gbnr. 64/726 også skaper en begrensnig i passasjen her. Denne ulempen er dermed ikke like aktuell i dette tilfellet.

Slik administrasjonen vurderer faktum er det på det rene at de generelle hensyn som normalt ligger bak slike forbud i utgangspunktet tilsier at hensynene settes til side dersom det gis unntak fra klare forbud. Samtidig viser faktum i denne saken at det er uklart hvilke konkrete hensyn som ligger til grunn for at det faktisk er et forbud her, særlig sett i lys av dagens landbruksfaglige vurdering. Denne vurderingen viser at det i mindre grad er natur- og/eller beiteinteresser i området, selv om det naturligvis kan være sauer som roter seg bort eller vilt som passerer, samt at det ikke er ønskelig at området gjengros. Den omsøkte skigarden på 35 meter er generelt et godt estetisk valg når det kommer til utforming av gjerder i slike fritidsbebyggelsesområder, men også med hensyn til dyrevelferd og sikkerhet.

Ved en gjennomgang av plandokumentene vurderer administrasjonen at hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, i liten grad gjør seg gjeldende i denne saken. Når disse hensynene i liten grad gjør seg gjeldende, viser forarbeidene til plan- og bygningsloven til at fordelene gjerne vil være klart større enn ulempene (se Ot.prp. 32(2007-2008) Merknader til § 19-2 Dispensasjonsvedtaket). Vilkåret er oppfylt.

Skjønnsmessig vurdering

Administrasjonen har vurdert at vilkårene er oppfylt, slik at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Saken vurderes som et spørsmål av særlig skjønnsmessig karakter, der vurderingene avhenger av hva Hol kommune ønsker. Administrasjonen har derfor utarbeidet to forslag til vedtak med tilhørende begrunnelser under den skjønnsmessige vurderingen:

Alternativ 1:

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra pkt. 5.5 som forbyr oppsetting av gjerde, for oppføring av skigard på om lag 35 meter på gbnr. 64/726, i tråd med vedlagte kart. Kommunen har vurdert at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. I den skjønnsmessige vurderingen har kommunen vektlagt at en tillatelse skaper liten fare for uheldig presedens, slik at det omsøkte tiltaket kan innvilges uten at det kommer i strid med planens intensjon.

Skjønnsmessig vurdering:

Vilkårene er oppfylt, slik at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Kommunen vurderer at en tillatelse i denne saken skaper liten fare for uheldig presedens for planområdet for øvrig, eller innenfor kommunen generelt. Dette fordi hver søknad skal vurderes konkret opp mot de hensyn som gjelder i det konkrete området og i den konkrete saken. Når begrunnelsen – og intensjonen – bak det konkrete forbudet i denne planen i liten grad fremgår av plandokumentene, vurderer kommunen at en innvilgelse av det omsøkte tiltaket heller ikke vil komme i strid med planens intensjon.

Alternativ 2:

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslås dispensasjon fra pkt. 5.5 som forbyr oppsetting av gjerde, for oppføring av skigard på om lag 35 meter på gbnr. 64/726.

Kommunen har vurdert at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. I den skjønnsmessige vurderingen har kommunen vektlagt at slike forbud må oppheves gjennom planendring. Ved å innvilge enkeltvis dispensasjoner kan det legges til rette for flere utilsiktede virkninger både innenfor gjeldende planområde og i kommunen ellers. De mer personlige ønskene hos tiltakshaver veier mindre enn de mer allmenne hensynene som ligger bak et forbud mot oppføring av gjerde.

Skjønnsmessig vurdering:

Vilkårene er oppfylt, slik at kommunen *kan* gi dispensasjon.

Kommunen vurderer at det er nærliggende at flere lignende søknader vil komme, både innenfor dette planområdet og i andre områder i kommunen der det er tilsvarende forbud. Den samlede negative effekten av disse dispensasjonsbehandlingene kan være utilsiktet stor. Slike avklaringer bør primært gjøres gjennom en (evt. mindre) endring av reguleringsplanen, slik at hele planområdet ses samlet, og hvor samtlige innenfor planområdet og øvrig berørte får anledning til å komme med innspill. Kommunen får årlig inn meldinger om ulovlig inngjerding, med gjerder som er farlige for husdyr og vilt, slik at

innvilgelse av dispensasjon(er) i områder der det i utgangspunktet er et forbud, vil kunne sende uheldige signaler om at forbudet mot gjerder ikke er så nøye. Kommunen ser den enkelte grunneiers personlige ønske om skigard for blant annet skjerming av innsyn, men viser til at dette også kan løses gjennom for eksempel hekk o.l., som ikke er tiltak etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan derfor ikke se at de mer personlige ønskene hos tiltakshaver veier tyngre enn de mer allmenne hensynene som ligger bak et forbud mot oppføring av gjerde.

Rådmannen innstiller på alternativ 2.